

柳原分庁舎跡地の利活用に関する サウンディング型市場調査 事業者説明会

平成31年1月17日（木）
長岡市中心市街地整備室

公民連携事業で 若者のまちなか居住を 実現したい


目次

- ①長岡市の概要
- ②長岡市の課題と取組み
- ③柳原分庁舎跡地の利活用

① 長岡市の概要

長岡市は、どんなまち？

交通の要衝に位置している
新潟県中越地域の中心都市

- 長岡市の概要（平成30年4月）
 - ・人口 約27.2万人（県内2位）
 - ・世帯数 約10.7万世帯
 - ・面積 約891.1km²（≒佐渡）
- 市章 

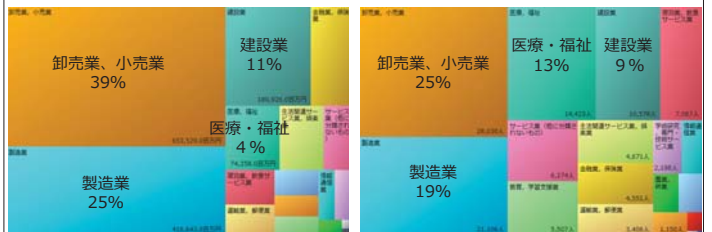
魅力ある地方中核都市として限りなく
発展する長岡市を、不撓不屈の不死
鳥の姿に託して表現しています



写真出典：な！ナガオカ

長岡市の産業構造

- 卸売業、小売業がメイン
- 次に多いのが製造業
（食品、機械製造は、全国に比べて割合が大きい）
- 建設業は、全国に比べて割合が大きい



売上高（企業単位）：1.7兆円

従業員数（企業単位）：11.4万人

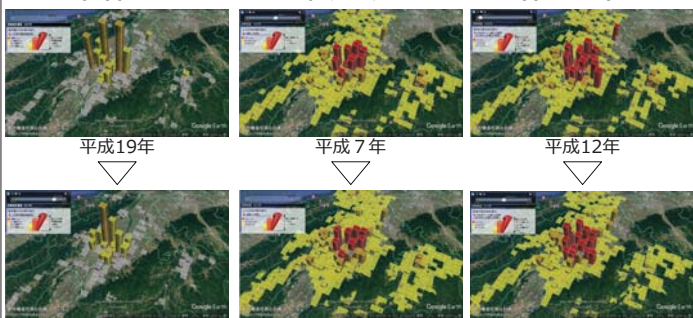
出典：RESAS（経済センサス基礎調査2012）

出典：RESAS（経済センサス基礎調査2016）

統計データと地図から見た長岡市

商業は減少傾向だが、居住はまちなかに集中

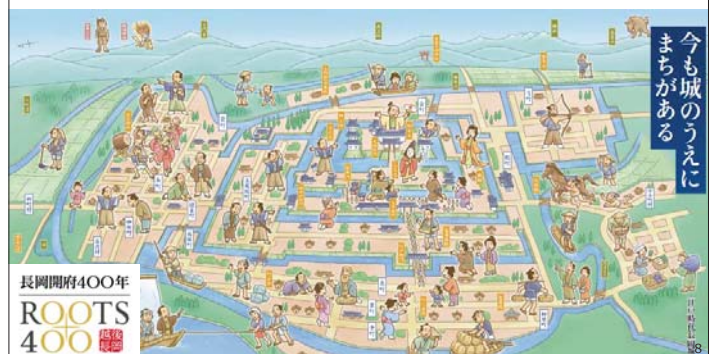
小売業年間販売額 夜間人口分布 若者の居住地

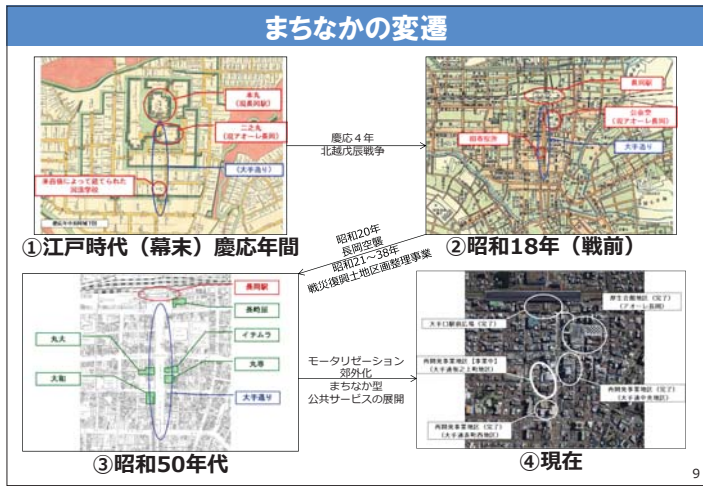


出典：都市構造可視化計画、Google Earthより

長岡市のまちなかとは？

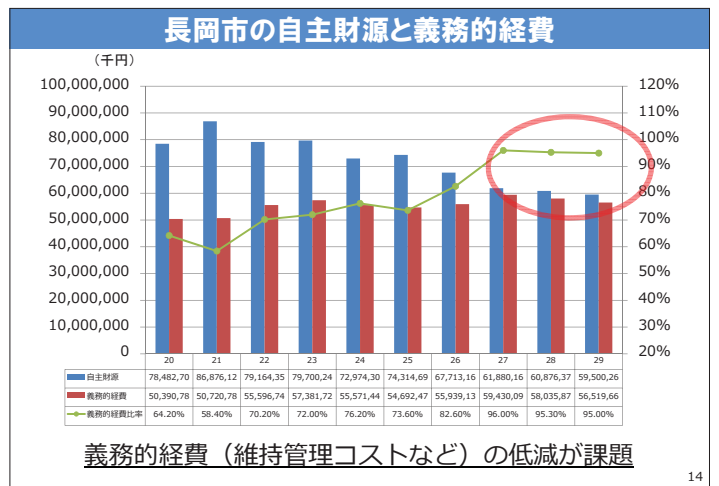
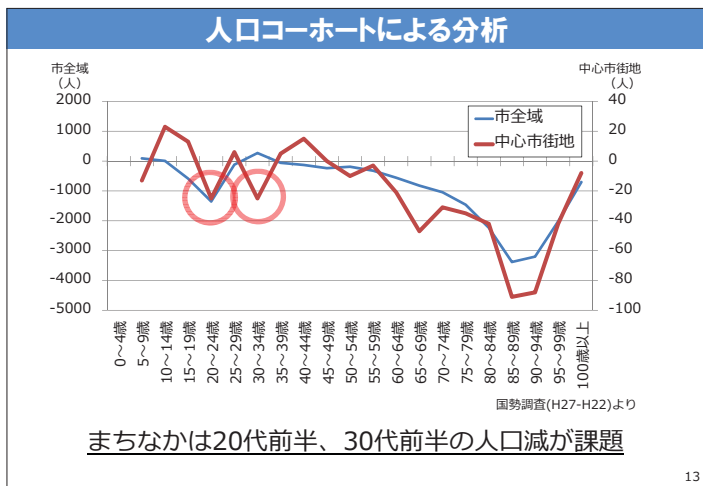
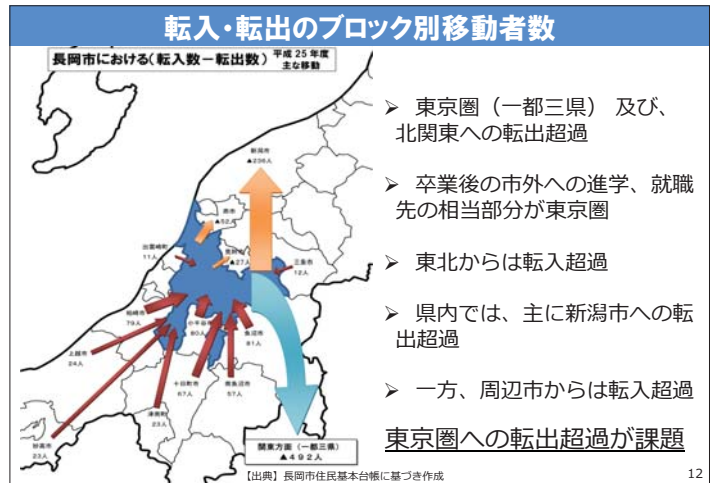
江戸時代から中越地域の中心地





(1) 長岡市が抱える課題
 (2) 若者によるまちづくり
 (3) まちなか型公共サービスの展開

② 長岡市の課題と取組み



長岡市が抱える課題

人口減少+少子高齢社会 → 長岡市が存続できるか

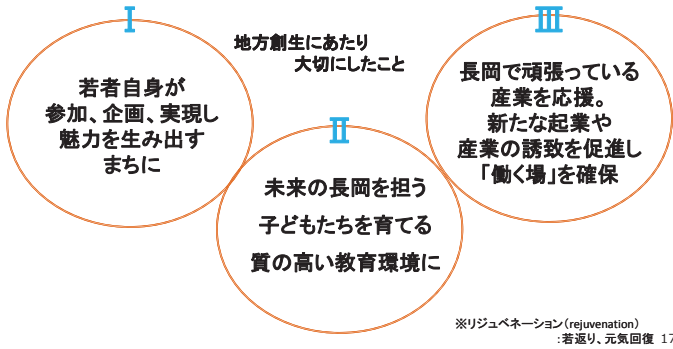
- 若者の人口減
 - ・長岡の魅力が若者に伝えられているのか
 - ・若者が働ける場所はあるのか
- 税収の減少
 - ・市が所有する財産を十分に活用できているのか
 - ・民間が投資したくなる環境が整っているのか

(1) 長岡市の課題
 (2) 若者によるまちづくり
 (3) まちなか型公共サービスの展開

② 長岡市の課題と取組み

長岡リジュベーション～長岡若返り戦略～

“志を未来に活かす、ながおか”



7つの戦略目標

- 1. 若者定着**
若者の地元定着やU・Iターンを促進するため
若者自らが魅力を生み出すまちづくりを進めます。
- 2. 子育て**
子育て環境を整備し
長岡で子どもを産み育てたいと思う人を増やすとともに
出生率をあげ、人口減少に歯止めをかけます。
- 3. 教育**
**米百俵の精神で、質の高い教育と教育環境の整備を進め
長岡に住み続けたい人、長岡に帰ってきたい人
未来の長岡を背負って立つ人を育てます。**



4. 働く

雇用の維持・拡大を図るため**産官学金の総合力で産業活性化を推進**します。特に、頑張っている地元企業・地場産業を重点的に支援します。



5. 交流

長岡の歴史、文化、自然、特産品を、市民とともに磨き上げ広く国内外に情報発信し、「**長岡ファン**」を増やすことで、**ひと・モノ・情報の交流を拡大**します。



6. 安全安心

市民の誰もが安全・安心で、いつまでも健やかで元気に暮らし続けられる地域主体の個性豊かなコミュニティづくりをすることで**住みたい、住み続けたいと思うまちづくり**を推進します。



7. 連携

近隣・関係市町村や大都市圏、さらには姉妹都市などの国際的な交流も視野に入れ広域連携を進めて、**交流人口を増や**します。

ながおか・若者・しごと機構

- ▶ 長岡リジュベーションを推進するため、平成27年12月1日に設立
- ▶ 市内の29機関が参画（3大学1高専15専門学校、金融機関、産業、行政）
- ▶ 元気な若者が中心の理事会による組織運営

3つの役割

- ◆ 若者の**アイデア**を実現
- ◆ 若者同士の**交流創出**
- ◆ 若者が**生き生きと働く場づくり**



ながおか・若者・しごと機構の活動

- ながおか若者会議
- 学生交流ちよい乗りバス券
- 企業×学生 ちよい話交流会 など



- (1) 長岡市が抱える課題
- (2) 若者によるまちづくり
- (3) まちなか型公共サービスの展開

② 長岡市の課題と取組み

長岡市中心市街地活性化基本計画 第3期計画(案)の概要

○計画期間

平成31年4月～平成36年3月(5年間)

○目標

みんなが創るまちなかの価値～誰もが楽しみ安心できる場所、誰もがつながり育てるまち～

第2期計画策定時、「長岡まちなか創造会議」で提案された10年間のまちづくりのテーマを引き継ぐ。

○区域

90.5ha ⇒ 96.3ha

活性化の効果が見込まれる事業予定地3カ所(下図の赤い網掛部分)、約5.8haを加える。



○主要事業(概要)

大手湯坂之上町地区第一種市街地再開発事業

民間のアイデアと資金力を積極的に活用した居住・商業・業務機能を導入するとともに、人づくり・学び・交流機能を導入する「まちなか図書館(仮称)整備事業」や「産学連携情報交流センター(仮称)整備事業」により、多様な賑わいの創出を図り、まちなかの回遊性を高める。

NaDeC構想先行実施事業

3大学1高専との連携による「長岡版イノベーション」の実現に向け、起業家や学生などの活動拠点となる環境を整備する。

若者のまち居場所づくり推進事業

御原旧庁舎跡地を活用し、若者が居住できる環境を整備し、中心市街地で活躍するための生活拠点の形成を図る。

○目標指標

目標	目標指標	基準値	目標値
まちを「歩く人」を増やす	大手湯交差点より西側の歩行者・自転車通行量(平日:8時～13時)	24,409人/日(H30)	26,618人/日(H35)
まちで「起業する人」を増やす	中心市街地内の起業数	25件/5年(H28～H29の平均×5年)	40件/5年(H31～H35)
まちに「集う若者」を増やす	まちなか居住人口(30代以下人口)	1,656人(H29)	1,724人(H35)
	【参考指標】学生限定のバスサービス利用者人数	78,881人(H29)	81,600人(H35)

まちなか型公共サービスの展開

福祉の拠点
「福祉の中核拠点」
ながおが町口門
○ 長岡市社会福祉センター「トモシヤ」
高齢者の障害者の生活を支える福祉拠点としての拠点

健康づくりの拠点
タニタカフェ
(多世代健康交流拠点)
○ 全国初！タニタプロデュースによる「多世代健康まちづくり」拠点
○ 市民の健康づくりの拠点

市民との協働によるまちづくりの実証実験の場
ながおが市民センター
○ 国際交流センター
ハローワークアップ
男女平等推進センターなど

まちなかへのアクセス・利便性の向上
JR長岡駅大手口駅前広場整備事業
○ 東西自由道路の延伸
○ ペラスイッチ「まち」の整備
○ 地下自転車駐車場整備

大手通坂之上町地区
市街地再開発事業

～100年先の長岡のために 長岡開府400年記念事業～

「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点

米百俵プレイス(仮称)

子育て支援の拠点
子育ての駅「ちびっこ広場」
○ お母さん(現場)の声から生まれた、冬でも使える全天候型の広場機能を備えた子育て支援施設

市民活動、市民協働の拠点
シティホールプラザ「アール長岡」
○ 市役所「アール」を、市民協働からなる市民協働と交流の拠点

学びと交流の拠点
まちなかキャンパス長岡
○ 市内3大学1高専と市が連携し企画運営する「生涯学習と交流」の拠点

子育て支援の拠点
子育ての駅「ちびっこ広場」
○ お母さん(現場)の声から生まれた、冬でも使える全天候型の広場機能を備えた子育て支援施設

長岡産銀アールセンター「きおくみらい」
○ 中越大震災の記録・記録・教育を未来に伝える中越メモリアル回廊の中核施設

25

再開発事業における市の導入機能

「人づくりと産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点

未来へつなぐ新しい米百俵
長岡の歴史や文化、まちづくりの精神で新たな価値を創造する

3つの視点を新たに導入

- 1 未来の長岡を支える人づくり・学びの拠点
知的創造
- 2 新しい産業を興す人材・仕掛けの拠点
産業人の育成
- 3 産業界のイノベーションを促進する3大学1高専の拠点
産業基盤の強化・新技術開発

まちなかから
市全域へ

- ・長岡全域のイノベーション
- ・新たなにぎわいと回遊性を高める人の流れ

26

米百俵プレイス(仮称) 人づくり・学び・交流エリア

新しいスタイルの図書館(人づくり・学びの拠点)

- まちなか図書館
五層大規模図書が移転、併設のカフェのコーナーを飲みながら利用可能
- 子どもラボ
未来を生き抜く力を養う学びの場(個性を育む学び・本物の体験)
- 学習室
静かな所にぎやかな所を配置
- 歴史人物史コーナー

にぎわいスペース

- 店舗・商業施設
- カフェ・飲食店
- グリーンパサージュ、屋内広場

産業人の育成と産業基盤の強化の拠点

- 3大学1高専とのイノベーション拠点(NaDeC構想の実現の場)
学生や企業人の交流の場となるワークスペースや、ものづくり工房のほか、起業家の育成に役立つ支援の場、産学協創センターなど
- 産業ビジネス支援の拠点(長岡商工会議所、市商工課、産学協創実験の場を連携)
企業で経営相談(税務・社大、情報発信、新商品新サービス開発、資金調達など)、技術情報発信(人材紹介)や、起業・創業相談などの機能を備えたワンストップ拠点

米百俵

人づくり 学び 交流エリア

西館 (パサージュ棟) 東館

27

NaDeC(ナデック)構想

長岡市と市内3大学1高専は、多様な分野で相互に協力する包括連携協定を締結。この協定に基づいて中心市街地と各校で実施する関連事業を含めて、「NaDeC構想」として取り組みます。

NaDeC(Nagaoka delta Cone)構想
長岡中心市街地を中心に、半径8km内に三角錐で集積する3大学1高専の連携

「人づくり」と「産業振興」を支える拠点

- 長岡造形大学
 - 学内で実施する関連事業
 - 大学院イノベーションデザイン領域地域協創センター
- 長岡工業高等専門学校
 - 校内で実施する関連事業
 - アントレナーの育成
 - ヴァンガードエンジニア育成プログラム
- 長岡大学
 - 学内で実施する関連事業
 - COC+地(知)の拠点大学による地方創生推進事業
- 長岡技術科学大学
 - 学内で実施する関連事業
 - 長岡技術グローバルセンター(技大キャンパス)の整備

長岡市
大手通坂之上町地区
市街地再開発事業

28

NaDeC BASE(ナデックベース)の取組み

29

③ 柳原分庁舎跡地の活用

- (1) 柳原分庁舎跡地の現況
- (2) これまでの検討経緯
- (3) 市が理想とする施設像
- (4) 対話に向けた流れ

30

柳原分庁舎跡地の位置(長岡市柳原町2-1)

- ・ 中心市街地の南西端
- ・ JR長岡駅まで徒歩15分

学生宿舎建設候補地

2-1

31

柳原分庁舎跡地とは？

○ 歴史

- ・ 江戸時代
低湿地が自然乾燥してできた柳が生い茂る原にできた町
神明神社が建てられる
- ・ 昭和30年～昭和52年
三代目長岡市役所(神明神社が北側に移転)
- ・ 昭和53年～平成26年
柳原分庁舎
- ・ 平成29年
老朽化により解体し、更地となる

○ 現況

- ・ 近隣商業地域にある閑静な住宅街
- ・ 容積率300%、建ぺい率80%
- ・ 南西側に一級河川柳川が流れる(掘割河川)
- ・ 北東側市道は、拡幅改良の必要有

32

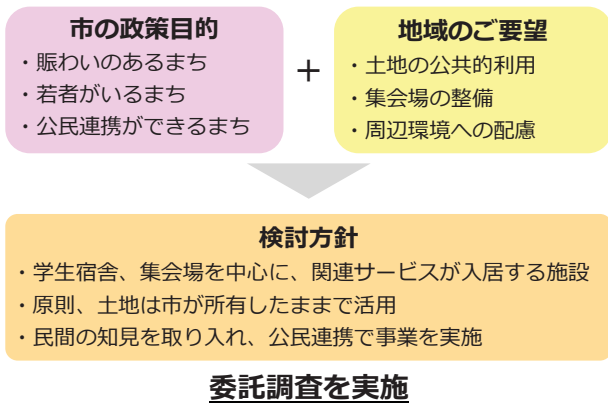
- (1) 柳原分庁舎跡地の現況
- (2) これまでの検討経緯
- (3) 市が理想とする施設像
- (4) 対話に向けた流れ

③ 柳原分庁舎跡地の利活用

今のまちなかに求められるもの

- 若者がまちなかに住める環境
 - ・ 学生は、主に学校の周辺に居住
 - まちなかでの活動を促すための仕掛けがあってもよいのでは？
- 民間が投資しやすい環境
 - ・ 民間事業は、民間で考えること
 - 行政が積極的に関わる民間事業があってもよいのでは？

学生宿舎の企画検討(平成29年度)



学生宿舎の委託結果(平成29年度)

- ・ 3大学 1高専15専門学校の学生にアンケート
 - まちなかに住みたい人がいることを確認
- ・ 事業費を試算
 - ある程度の採算が見込めることを把握
- ・ 民間事業者ヒアリングを実施
 - 学生宿舎を軸とした事業提案を受ける

なぜサウンディング型市場調査を行うのか？

- ・ 公有地の活用
 - 行政目的に資する活用が可能なのか？
- ・ 魅力的なプランニング
 - 運営、維持管理を考慮できているのか？
 - 入居者、周辺住民へのサービスは充実しているのか？
- ・ 公民連携による事業の実施
 - 実際に担い手はいるのか？

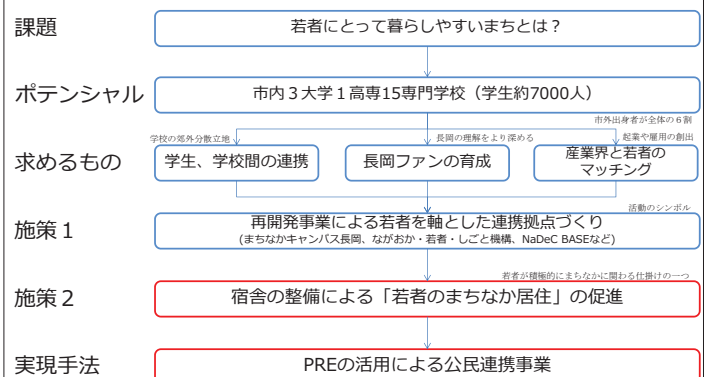
- (1) 柳原分庁舎跡地の現況
- (2) これまでの検討経緯
- (3) 市が理想とする施設像
- (4) 対話に向けた流れ

③ 柳原分庁舎跡地の利活用

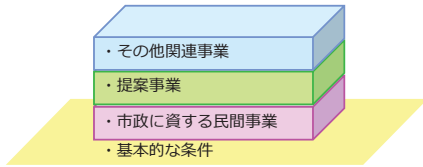
柳原で実現したいこと

公民連携事業で
若者のまちなか居住を
実現したい

若者に使われるまちなかを目指して



提案募集のイメージ



基本的な条件

- ① 市の政策に資する事業をすること
- ② 土地は借地とすること
(定期借地権を想定)
- ③ 地域が使える集会場の機能があること

提案事業の例

- ・商業（飲食・物販など）
- ・サービス業（宿泊、ジムなど）
- ・福祉（保育所、保養所など）
- ・事務所（シェアオフィスなど）
- ・人材教育（メンターの配置など）
- ・その他（コインパーキングなど）

市政に資する民間事業

- ・若者向け賃貸住宅
- ・起業支援関連施設
- ・スタートアップ促進施設 など

その他関連事業

- ・市道改良工事
- ・公園改良、管理事業など

41

- (1) 柳原分庁舎跡地の現況
- (2) これまでの検討経緯
- (3) 市が理想とする施設像
- (4) 対話に向けた流れ

③ 柳原分庁舎跡地の利活用

42

対話に向けた流れ

年月日	概要
平成30年 12月16日	地元への事業経緯を説明（調査について了解を得る。）
12月17日	サウンディング型市場調査の公募開始
平成31年 1月17日	事業者向け説明会開催
～1月30日	質問の受付期間
～2月15日	対話の参加申込期限
2月18日 ～3月20日	対話の実施
～5月末	サウンディング型市場調査の結果を公表

43

質問について

- 期限
1/30(水)午後5時まで
- 質問方法
電子メール
- 留意事項
 - ・メールの件名を【柳原質問】〇〇社としてください。
 - ・回答は原則として、質問メ切後に一括で行います。

44

エントリーについて

- 期限
2/15(金)午後5時まで
- 申込方法
電子メール
- 留意事項
 - ・メールの件名を【柳原対話参加申込】〇〇社としてください。
 - ・エントリーシートに必要事項をご記入し、添付してください。
 - ・事前ヒアリングシートは、この段階で必要ありません。
 - ・対話予定日は、2日以上、設定ください。

45

事前ヒアリングシートについて

- 期限
対話予定日の5営業日前まで
- 提出方法
電子メール
- 留意事項
 - ・条件設定部門、自由提案部門があります。
 - ・内容は、書ける範囲内で差し支えありません。
 - ・件名は【柳原事前ヒアリングシートの提出】としてください。
 - ・補足資料は、A4換算で12ページ以内としてください。
 - ・データが10MBを超える場合は、アップローダを用意しますので、事前にご連絡ください。

46

対話について

- 1事業者ごとに実施します。
- 時間は1時間程度を想定しています。
- 事前ヒアリングシートの内容を一括でご説明いただいた後、意見交換をします。
- 対話内容の概要を公表します。
事業者名、具体的な内容など、知的財産権の配慮に努めますが、非公表としたい事項を事前にお伝えください。

47

おわりに

ぜひ、長岡市と一緒に
まちづくり事業を
やりましょう！

48